

Da Rescisão Locatícia nos Juizados Especiais

Euclides de Lima Miranda
Juiz de Direito - TJ/RJ

Nos Juizados Especiais Cíveis, existem diversas demandas pleiteando a rescisão contratual locatícia, que, a meu ver, não são autorizadas pelo inciso III, do art. 3º, da Lei 9.099/99. Ao fazer uma breve pesquisa, deparei-me com diversas decisões das Turmas Recursais acolhendo os referidos pleitos, o que incentivou este magistrado a tecer humildes considerações acerca do assunto.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 98, inciso I, autoriza a criação dos Juizados Especiais para as causas de menor complexidade. Em 1991, foi criada a Lei 8.245, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, estabelecendo em seu artigo 80 que: “Para os fins do inciso I do art. 98 da Constituição Federal, as ações de despejo poderão ser consideradas como causas cíveis de menor complexidade”. A expressão “poderão” do referido artigo deixa claro que ficará a critério do legislador infraconstitucional a instituição da limitação da atuação da ação de despejo no âmbito dos Juizados Especiais.

Posteriormente, em 1995, com o advento da Lei federal 9.099, o legislador cria os Juizados Especiais, tendo por base os princípios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade, com o intuito de instituir um juízo capaz de atender com rapidez e simplicidade a população, deixando de lado as formalidades excessivas do rito ordinário.

A competência material dos Juizados Especiais é fixada pelos incisos do artigo 3º da Lei 9.099/95. Dentre os referidos incisos, o que será objeto da presente discussão é o III, o qual considera como causa cível de menor complexidade *a ação de despejo para uso próprio*.

Primeiramente, deve-se considerar o rol do referido artigo como taxativo, não se podendo interpretá-lo de forma extensiva com o fim de abranger a competência dos Juizados Especiais, pois a elasticidade da competência, com certeza, irá colocar em risco a intenção inicial do legislador ao instituí-lo, qual seja, criar um sistema célere, simples e informal para as causas de menor complexidade.

Ocorre que, hodiernamente, é muito comum nos Juizados Especiais a proposição de demandas denominadas *rescisão contratual cumulada com perdas e danos* para mascarar o que, na verdade, seriam rescisões locatícias que têm por efeito final o despejo do locatário do imóvel sem observar se esse despejo é para uso próprio ou não; ou seja, por via transversa o locador acaba tendo a concessão da rescisão contratual e, por conseguinte, o despejo do locatário, sem estar sua demanda abrangida pela regra de competência estabelecida no artigo 3º da Lei 9.099/95.

Percebe-se que a prática reiterada dessa atitude pelas partes e causídicos vem influenciando de maneira equivocada os juristas e operadores do direito, tanto é que, no XXI FONAJE (Fórum Nacional dos Juizados Especiais), realizado de 30 de maio a 2 de junho de 2007 em Vitória, foram editados os Enunciados Cíveis, dentre eles destaca-se o Enunciado 4, que traz a seguinte redação: “Nos Juizados Especiais só se admite a ação de despejo prevista no art. 47, inciso III, da Lei 8.245/1991”. O artigo 47 da Lei 8.245/91 demonstra as hipóteses em que o imóvel destinado a locação residencial poderá ser retomado e, em seu inciso III, estabelece: “se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio”. Observa-se que o Enunciado 4 dá elasticidade ao inciso III do artigo 3º da Lei 9.099/95, mitigando o caráter taxativo fixado pelo legislador na edição da Lei. No mesmo FONAJE, foi editado o Enunciado 30 nos seguintes termos: “É taxativo o elenco das causas previstas no artigo 3º da Lei 9.099/95”. É latente a antinomia estabelecida nos enunciados supracitados, tornando-os conflitantes, pois, enquanto um dá elasticidade ao inciso III, do art. 3º, o outro lhe dá caráter taxativo, que foi o pretendido pelo legislador no momento da edição da Lei.

Por outro lado, a Lei 8.245/91 criou rito próprio para as relações locatícias brasileiras. Em especial, o artigo 5º traceja que: “seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver

o imóvel é a de despejo”, ou seja, havendo o término da locação, há obrigatoriedade da ação de despejo. Por sua vez, o legislador, na sua sapiência legislativa, quis dar celeridade máxima ao despejo para uso próprio, não se prendendo ao rito mais rigoroso acima mencionado, abrindo exceção única e exclusivamente na Lei 9.099/95 no artigo 3º, inciso III. Destarte, o que deve vigorar é o último enunciado, pois é o que melhor transmite o desejo do legislador, mesmo porque, viabiliza a entrega da prestação jurisdicional com maior celeridade, atendendo aos Princípios instituidores dos Juizados Especiais.

Outro fato que chama a atenção nos Juizados é a inclusão das administradoras de imóveis no pólo passivo nas ações entre locador e locatário, considerando-as como parte legítima para atuarem como representante do locador. Ora, o que se tem que levar em conta é a qualificação jurídica da administradora e é evidente que a relação jurídica existente entre ela e o locador é mero mandato, ou seja, ela atua não em nome próprio, mas sim, em nome do locador, conforme reiteradas decisões do STJ: “A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que a Administradora de Imóveis, por ser mera mandatária do locador do imóvel, não possui legitimidade processual para figurar no pólo passivo de eventual ação judicial que tenha por fundamento o contrato de locação. Isso porque não se pode confundir o proprietário do imóvel com quem o representa, ou seja, com seu mandatário, tendo em vista que este, ao celebrar o contrato de locação, não o fez em nome próprio, mas em nome de seu mandante, o locador”¹.

Por fim, embora não haja ainda a temerosa súmula vinculante, vê-se necessária maior cautela do operador de direito na interpretação do artigo 3º da Lei 9.099/95, devendo cingir-se à interpretação da lei de modo mais cauteloso para não alargar demais a competência dos Juizados Especiais, inviabilizando o que temos de mais moderno na legislação brasileira em matéria processual, isto é, um sistema que faz com que a entrega da prestação jurisdicional seja célere e simples, que socorre grande parte da população que ainda vê o Judiciário como a tábua de salvação de suas pretensões básicas, quando é obrigado a bater na porta da justiça para pleitear uma resposta imediata. 📄

¹ REsp 664654/RJ/Recurso Especial/2004/008558877.